

OBEC SKALITÉ



Všeobecne záväzné nariadenie obce Skalité č.8/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov

Návrh VZN vyvesený: 29.11.2022

Návrh zvesený z úradnej tabule obce dňa: 15.12.2022

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN: 9.12.2022.

VZN schválené OZ: 15.12.2022

VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa: 15.12.2022

VZN nadobúda účinnosť: 01.01.2023

Obecné zastupiteľstvo v Skalitom v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky, ustanovením § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, a zákona č.150/2013 Z.z o Štátnom fonde bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto:

Všeobecne záväzné nariadenie obce Skalité č.8/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Skalité zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. (ďalej len NB
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

§ 2

Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o NB, ktorá sa podáva na obecnom úrade v Skalitom (ďalej len OcÚ), musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu,
 - c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným obecným úradom, mestským úradom (správcom, resp. vlastníkom,)
 - f) dôvod podania žiadosti,

- g) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky tohto VZN,
 - h) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči obci Skalité.
 - i) čestné prehlásenie, že žiadateľ predložil všetky doklady o oprávnených príjmoch za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Obec Skalité po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom NB. Ak žiadateľ spĺňa kritéria podľa § 4 tohto nariadenia, OcÚ predkladá žiadosti o NB bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii. Ak je žiadosť neúplná, obecný úrad vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie. Ak v určenej lehote žiadateľ nedoplní žiadosť o požadované doklady, Obec Skalité oznámi žiadateľovi, že nespĺňa podmienky na pridelenie NB a informuje o tom bytovú, zdravotnú a sociálnu komisiu.

§ 3

Evidencia žiadostí,

1. OcÚ predkladá žiadosti o NB, ktoré sú úplné a spĺňajú podmienky pre nájom NB, bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii. Starosta obce uzatvára na základe odporúčania bytovej, zdravotnej a sociálnej komisie, po prerokovaní v OR a schválení v OZ nájomnú zmluvu so žiadateľom. Žiadosti o NB, ktoré bytová, zdravotná a sociálna komisia neodporučila na pridelenie bytu, budú uložené "ad acta" spoločne so žiadosťami, ktoré neboli predložené bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii z dôvodu nedodržania termínu podania či doplnenia žiadosti. Oznámenie o výsledku žiadosti Obec Skalité zašle žiadateľovi do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti uznesenia OZ.
2. Žiadosť je evidovaná po dobu troch rokov. Ak žiadateľ do 1 mesiaca po uplynutí tejto doby neoznámí písomne, že na uvedenej žiadosti trvá, bude táto žiadosť vyradená z evidencie.

§ 4

Kritériá výberu žiadostí o NB na prejednanie do bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii

1. OcÚ predkladá na prejednanie do bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii žiadosť žiadateľa:
 - a) ktorý dovŕšil 18 rokov veku, alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov a je prihlásený k trvalému pobytu v obci, alebo v minulosti mal trvalý pobyt v obci
 - b) v prípade ak sa nenaplní počet žiadostí podľa písmena a), tak aj občan okresu Čadca prihlásený k trvalému pobytu v okrese Čadca, alebo iného okresu Slovenskej republiky,
 - c) voči ktorému obec neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti,
 - d) ktorý dodá čestné vyhlásenie o tom, že žiadateľ, manžel(-ka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom družstevného bytu, nájomného bytu, obecného bytu alebo

- rodinného domu. Výnimku tvorí žiadateľ, ktorý prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živelnej udalosti, alebo je jeho byt, alebo dom preukázateľne neobývatel'ný alebo je kapacitne nepostačujúci.
- e) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- f) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ je najviac vo výške päťnásobku životného minima ak:
- osoba žijúca v byte s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávaní, kultúru alebo ochranu obyvateľ'ov obce,
- g) ktorý žije v byte sám a ktorého mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.
- h) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, nemôže byť:
- príjem vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a)
 - príjem vyšší ako päťnásobok životného minima domácností oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. b) a c).
- i) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nesmie byť nižší ako životné minimum plus 120 eur.
2. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona 443/2010, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok podľa §4 odst. 1 tohto VZN.
3. Podmienky ustanovené v §22 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Fyzickým osobám podľa zákona č.443/2010 §22 ods 3.písmeno f prenajme týmto osobám maximálne 10% z počtu podporených nájomných bytov.

Dôvody hodné osobitného zreteľa:

- žiadateľ ktorý o svoj rodinný dom prišiel v dôsledku živelnej udalosti.

§ 5 **Nájom bytu**

1. O nájme bytu rozhoduje na základe odporúčania bytovej, zdravotnej a sociálnej komisie po prerokovaní v OR , OZ Skalité.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2 zákona č.443/2010 Z.z.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú záruku vo výške troch mesačných splátok nájomného na osobitný účet obce. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na NB. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
4. Obec od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
5. Obec zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
6. Obec a nájomca počas lehoty uvedenej v bode 5 umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
8. Ak má nájomca NB záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Skalitom žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi podľa §4 VZN.
9. V nájomnej zmluve je prenajímateľ(obec) povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v obytnom dome za podmienok uvedených v tomto VZN a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.
10. Ak nájomca nesplní finančné kritéria a kritéria podľa §4 tohto VZN je možné mu ho prenajať na dobu jedného roka.
11. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje bytová, zdravotná a sociálna komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí OZ na schválenie.
12. Uchádzač, ktorému bol pridelený byt je povinný do jedného mesiaca od prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu nahlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu

§ 6

Výška nájmu

1. Za užívanie bytu v nájomnom byte je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaným bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2. Výška nájmu a fondu opráv v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve obce Skalité a podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby v týchto nájomných bytoch sa stanovuje nasledovne:

Bytový dom	Nájom eur/m2/mesiac	Z toho FO eur/m2/ mesiac	Výška nájmu z obstarávacej ceny bytu v %
11 b.j. Cupeľ	1,82	0,23	2,30
2x8 b.j. Kudlov	2,12	0,25	2,50
2x11 b.j. Cupeľ	2,18	0,27	2,70
1x16 b.j. ZS	2,18	0,24	4,57

3. Cena nájmu sa určuje maximálne do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu (opatrenie MF SR č. R-1/2001)
4. Tvorba fondu opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu (§18 ods. 2, zákona č. 443/2010 Z.z.)
5. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len FO) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestoroch.
6. Účelom FO je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť plánovania údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
7. Výška FO sa stanovuje tak, aby v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie údržby nehnuteľnosti, alebo jej časti.
8. FO možno požiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na veci alebo ich činnosti spojené s touto údržbou.
9. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená s FO patria pravidelné odborné kontroly a odborné prehliadky podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov, revízia komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, domového plynovodu a pod.
10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č.87/1995 z.z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

§ 7 **Zánik nájmu bytu**

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §5 ods.10 a 11 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Po prerokovaní v bytovej, zdravotnej a sociálnej komisii obce Skalité a so súhlasom OZ písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiac,
 - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
6. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
7. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa Zákona č.443/2010 Z.z. a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.

§ 8 **Protiprávne obsadený byt**

Obec zabezpečí vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez povolenia obce, alebo inak porušil toto nariadenie.

§ 9
Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN obce Skalité č. 8/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov bol zverejnený na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce dňa 29.11.2022.
2. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší v plnom rozsahu VZN obce Skalité č. č.3/2017 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov.
3. VZN obce Skalité č. 8/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov schválilo Obecné zastupiteľstvo v Skalitom dňa 15.12.2022.
4. Schválené VZN bolo zverejnené na webovom sídle obce a na úradnej tabuli obce dňa 15.12.2022.
5. Toto VZN obce Skalité č. 8/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov s použitím verejných prostriedkov nadobúda účinnosť dňa 01.01.2023.

v.r.
PaedDr. Jozef Cech
starosta obce Skalité